



Europäischer Solarpreis

Schweizer
Plusenergiehaus
ausgezeichnet

08

Benedikt Loderer

Interview mit
dem radikalen
Zersiedelungs-
kritiker

10

Ratgeber

Lifttelefonie,
Durchfahrtsrecht,
Wertquoten

12

Fair sanieren

Umweltbewusstsein und Mieterinteressen unter einen Hut bringen

Vom Bad bis zum kompletten Haus



arbos

Schreinerei
Zimmerei
Dämmtechnik
Parkett
Thermografie

Arbos AG
8474 Dinhard
Ebnetstrasse 6
052 336 21 24
www.arbos.ch

gutgeplant.ch 
Pensions-, Finanz- & Steuerplanung

Pensionierung richtig planen



B. Fankhauser



G. Fuchs



D. Derendinger

Sie wünschen sich eine erstklassige, unabhängige Pensionsplanung welche ausschliesslich auf Ihre Wünsche, Bedürfnisse und Ziele ausgerichtet ist? Dann sind Sie bei uns an der richtigen Adresse. **Vergünstigung für Mitglieder Hausverein.** Bestellen Sie kostenlos unsere umfassende Broschüre „Pensionierung“ mit vielen nützlichen Tipps und interessanten Berichten.

gutgeplant.ch

Seftigenstrasse 25, 3007 Bern, Telefon: 031 371 90 90, Fax: 031 371 90 92
info@gutgeplant.ch | www.gutgeplant.ch



ALTERNATIVE
BANK
SCHWEIZ

Anders als Andere.



ABS-Aktien ermöglichen.

ABS-Aktien sind sinnvolle Anlagen mit einer grossen Wirkung. Die Alternative Bank Schweiz finanziert damit über 950 soziale und ökologische Projekte. Mit einer Zeichnung ermöglichen Sie eine sozialere und ökologischere Wirtschaft und Gesellschaft.

Machen Sie mit.
Mehr über ABS-Aktien: www.abs.ch/aktien

artschock.net

Sonne tanken, besonnen handeln und 100% Sonnenstrom kaufen. Sonnenklar!

Gewonnen durch Solaranlagen des
Vereins Solarspar mit 21 000 Mitgliedern

solarspar  Sonnenenergie gewinnen

Solarspar CH-4450 Sissach T +41 61 205 19 19 www.solarspar.ch



**Europäischer Solarpreis:
Zürcher Plusenergiehaus_8**

**Hausverein Zürich:
Interview mit Benedikt Loderer_10**

Liebe Leserin, lieber Leser

Der Winter ist spät eingezogen dieses Jahr. Die Heizungen liefen monatelang auf Sparflamme. Das ist gut fürs Klima – und fürs Portemonnaie. Auf letzteres hat auch der tiefe Ölpreis einen positiven Einfluss. Warum also sollen Hausbesitzer gerade jetzt über erneuerbare Energien nachdenken? Die Antwort liefert Hannes Heuberger im Schlusspunkt auf Seite 23. In der Titelgeschichte gehen wir auf einen anderen Aspekt des Energiesanierens ein: Wie bringe ich mein ökologisches Verantwortungsgefühl mit den finanziellen Interessen meiner Mieterinnen und Mieter unter einen Hut? Konkret: Wie saniere ich eine Liegenschaft so, dass die Mietzinserhöhung moderat bleibt? Und was heisst überhaupt fair in diesem Zusammenhang? Auf den Pauschalvorwurf des Mieterverbandes, «Energiewende auf Kosten der Mieter», liefert der Hausverein Schweiz Antworten.

Sollten Sie Fragen zu Ihrer konkreten Situation haben: Nutzen Sie unser Beratungsangebot für Mitglieder, die Kontaktangaben finden Sie auf Seite 13.

Des weiteren empfehle ich Ihnen das Interview mit Stadtwanderer und Zersiedelungskritiker Benedikt Loderer über gute Staatsbürger, geldhungrige Goofen und Kaugummipapiere.

Eine ermutigende Lektüre wünscht Ihnen

Corinne Roth,
Redaktionsleiterin casanostra

thema	04_Fair sanieren: Fakten und zwei gute Beispiele
extra	08_Europäischer Solarpreis für Zürcher Plusenergiehaus
extra	10_Interview mit Benedikt Loderer
service	12_Ratgeber
	15_Mitgliederangebote: Unsere Versicherungen
	17_Veranstellungen, Kurse
	21_News
schlusspunkt	23_Hannes J. Heuberger: Was kümmert mich 2030?

UNSERE PARTNER 





 Sie finden uns im Internet unter www.hausverein.ch
 Abonnieren Sie unseren Newsletter unter www.hausverein.ch/newsletter
 Liken Sie uns auf Facebook www.facebook.com/hausverein
 casanostra abonnieren oder Mitglied werden www.hausverein.ch

impresum__INSERATE-TARIF 2016 1/1 Seite Fr.1900.– (2. Umschlagseite 2100.–), 1/2 Seite 1090.–, 1/4 Seite 650.– (s/w 550.–), 1/8 Seite 360.– (s/w 310.–), 1/16 Seite 220.– (s/w 180.–) **KLEINANZEIGEN** bis 6 Zeilen (à 45 Anschläge) Fr. 60.–, Zusatzzeilen Fr. 15.– **BRANCHENVERZEICHNIS** maximal vier Zeilen Fr. 270.–/Jahr **ERSCHEINEN** casanostra erscheint fünfmal jährlich, Abdruck nach Rücksprache **VERLEGER** Hausverein Schweiz, Zentralsekretariat, Postfach 6515, 3001 Bern **REDAKTIONSLEITUNG** Corinne Roth **REDAKTIONSADRESSE** casanostra, Hausverein Schweiz, Postfach 6515, 3001 Bern, Tel. 031 312 00 22, casanostra@hausverein.ch **TITELBILD** istockphoto.com – ronstik **GRAFIK** Clerici Partner Design, Zürich **DRUCK** Genossenschaft Ropress, Zürich **PAPIER** RePrint FSC® C010121 (50% Altpapier, 50% FSC-zertifizierte Neufaser) **INSERATE** Anzeigenverkauf casanostra, Weberei-strasse 66, 8134 Adliswil, anzeigen@hausverein.ch, Tel. 044 710 19 91 (Rolf Ulrich), Tel. 044 709 19 20 (Christian Becker) **AUFLAGE** 15 950 Ex. **ERSCHEINUNGSDATUM** casanostra abonnieren oder Mitglied werden www.hausverein.ch
CASANOSTRA 135 7. April 2016 **REDAKTIONSSCHLUSS** 14. März 2016 **INSERATESCHLUSS** 11. März 2016 *Klimaneutral und mit erneuerbarer Energie gedruckt.* 



Fair sanieren

Der Mieterverband hat Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern im letzten Jahr die «Energiewende auf Kosten der Mieter» vorgeworfen. Der Vorwurf ist auf den ersten Blick verständlich, aber nicht gerechtfertigt.

ENERGIEWENDE

Seit Monaten reklamiert der Mieterverband die «Energiewende auf Kosten der Mieter». Die Mietzinsaufschläge seien nicht tragbar und die Vermieter sollen sich an den Fördergeldern und den Mietzins-erhöhungen bereichern. Was heisst das nun für Vermieterinnen und Vermieter, die sich sowohl der Umwelt als auch ihren Mieterinnen und Mietern verpflichtet fühlen? Von einer Energiesanierung abzu- sehen aus Angst, den Mietern Unrecht zu tun, ist keine Lösung. Eine Liegenschaft braucht Unterhalt, soll gepflegt und in ihrem Wert erhalten werden. Dafür sind Investitionen unumgänglich. Es kann nicht sein, dass faires Vermieten bedeutet, die Liegenschaft verlottern zu lassen, um tiefe Mietzinse anbieten zu können. Michael Wohlgemuth, Zentralvorstand des Hausvereins Schweiz und Architekt in Zürich, sagt zudem klar: «Dass Investitionen in einen Gebrauchsgegenstand durch den Benutzer getragen werden, ist logisch. Ob er mietet oder Besitzer ist, spielt keine Rolle.»

Das Dach: Sanieren und Aus- bauen gehen oft Hand in Hand.

Foto_Bauatelier Metzler,
Architekten

Die Mieter: Der direkte Kontakt ist entscheidend.

Foto_istockphoto.com

Die Reihenfolge: Gebäudehülle vor Gebäudetechnik.

Foto_Bauatelier Metzler,
Architekten

Die Fassade: Dämmung gegen Wärmeverlust.

Foto_flickr/EnergieAgentur.NRW

Heizkosten und Komfort

Wer eine Energiesanierung mieterverträglich gestalten will, muss zwei Maximen befolgen: Keine Luxuslösung anstreben, sondern die wirkungsvollsten Massnahmen definieren und diese in einer sinnvollen Reihenfolge umsetzen. Und: Von Anfang an offen und wenn möglich persönlich mit der Mieterschaft kommunizieren.

Eine Energiesanierung kann sich für Mieterinnen und Mieter spürbar positiv in den Nebenkosten niederschlagen. Die Heizkosten sind in der Regel deutlich tiefer als davor – und das dauerhaft. Dennoch ist es tatsächlich so, dass eine Energiesanierung für die Mieter oft eine moderate Erhöhung der Summe von Miete und Nebenkosten zur Folge hat. Das hält auch die Studie des Bundesamtes für Energie «Energetische Sanierungen. Auswirkungen auf Mietzinsen» (2015) fest: «Mieter sind (...) mit einer Nettomehrbelastung konfrontiert. Gleichzeitig steigt aber auch der Wohnkomfort.» Dieser Komfort ist vielgestaltig: Neue Fenster halten den Aussenlärm besser ab, eine Lüftung erspart das tägliche Durchlüften, die Wände sind nicht mehr kalt, die Wärmeverteilung ist gleichmässiger und im Sommer bleibt die Hitze dank der besseren Dämmung draussen.

Fördermittel werden überschätzt

Der Vorwurf, die Fördermittel der öffentlichen Hand seien verantwortlich für eine Flut von unnötigen Energiesanierungen, klingt plausibel, sollen doch die Fördermittel tatsächlich Hausbesitzer zu entsprechenden Massnahmen motivieren. Entscheidend sind sie aber kaum. Marianne Stähler vom Hausverein Zürich hat kürzlich selber eine Liegenschaft mit acht Wohnungen saniert: «In diesem Beispiel betrogen die Fördermittel letztlich in etwa 3 Prozent der Energiesanierungskosten. Das ist ein freundlicher Beitrag, mehr nicht.» Dennoch zieht die BFE-Studie den Schluss, dass der mögliche Mietzinsaufschlag eine energetische Sanierung für Eigentümerinnen und Eigentümer ökonomisch interessant macht.

Schwarze Schafe und graue Zonen

Ein gewisser ökonomischer Mehrwert und Anreiz ist nötig, damit Energiesanierungen überhaupt angepackt werden. Der Generalverdacht gegen alle Vermieter, sich bei dieser Gelegenheit zu bereichern, ist dennoch nicht angebracht. Schwarze Schafe gibt es überall, aber die meisten Eigentümerinnen und Eigentümer halten sich an die Regeln. Michael Wohlgemuth stellt klar: «Es kann Missbräuche bei der Berechnung der Umwälzung einer Sanierung geben, die muss man selbstverständlich unterbinden.» Es gibt aber auch Grauzonen. Dazu gehören Projekte, in die neben der eigentlichen Sanierung auch viele Unterhaltskosten gepackt werden. Da bei einer energetischen Gesamtsanierung eine Überwälzung von 50 bis 70 Prozent auf die Mietzinse erlaubt ist, ist dieses Vorgehen attraktiv, um auch Unterhaltskosten zum gleichen Satz zu überwälzen. Gelegentlich spielt der Referenzzinssatz für ein solches Vorhaben den Spielverderber: Sind die Mieten seit längerem nicht an den aktuellen Referenzzinssatz angepasst worden, kann die den Mietern zustehende Zinssenkung den überwälzten Betrag mehr oder weniger ausgleichen. Wer die Mieten, wie vom Hausverein Schweiz empfohlen, bei einer Änderung des Referenzzinssatzes aktiv anpasst, hat hier eine Unsicherheit weniger.

--- Fortsetzung auf S. 6

Fachkurs

Klimagerecht sanieren

Samstag, 23. April 2016, 9 bis 17 Uhr, Bern

Anmeldung bis 15. April an:
kurse@hausverein.ch oder Tel. 031 311 50 55

Weitere Informationen:
www.hausverein.ch/kurse

Fortsetzung von S. 5 ---

Ebenfalls Einfluss auf die neuen Mietzinse hat ein Mieterwechsel: Die oben genannte BFE-Studie sagt: «Ein Mieterwechsel führt dazu, dass die Mieten nach einer Sanierung stärker erhöht werden, sofern der Markt dies zulässt.» In der BFE-Studie haben dennoch nur vier von zehn Vermietern Kündigungen ausgesprochen, davon in zwei Fällen nur für einzelne Wohnungen, in vier von zehn Fällen gab es gar keinen Mieterwechsel, in zwei Fällen haben Mieter gekündigt.

Mieter müssen einen Beitrag leisten

«Die Energiewende wird nur Realität, wenn auch die Mieter ihren Beitrag leisten», sagt Marianne Stähler, «die Mobilmachung des Mieterverbandes gegen Energiewende ist für uns als verantwortungsvolle Vermieter absurd». So bringt auch die beste Energiesanierung wenig, wenn die Mieterinnen und Mieter ihre Wohnungen auf 23 Grad heizen oder täglich baden. Der Einfluss der Mieter auf den Energieverbrauch kann bis zu 50 Prozent betragen.

Ebenfalls einen entscheidenden Einfluss hat die Anpassung der Heizsysteme nach einer Sanierung. Neue Heizungen sind zwar sehr effizient, aber kompliziert zu bedienen. Für Vermieterinnen und Vermieter und auch für Heizungszuständige sind die Einstellungen oft eine Überforderung. Hier wären Hersteller und Gebäudetechniker gefragt, mit guten Bedienungsanleitungen und kompetentem Support einen entscheidenden Baustein zum Energiesparen beizutragen.---

Text_Corinne Roth

Beispiel 1: Bern

Liegenschaft, 5 Wohneinheiten, Baujahr 1925



Text_Urs Wyss

__Zusammen mit einem anderen Ehepaar konnten wir das Berner Eckhaus 1995 noch zu einem relativ günstigen Preis erwerben. Heute ist die Liegenschaft als Stockwerkeigentum geführt. Ich lebe mit meiner Frau selber im Haus, die Wohnungen der Miteigentümer sind vermietet. Während allen Bauetappen sind die Mieter in ihren Wohnungen geblieben. Wir haben alle Betroffenen immer persönlich über die nächsten Schritte informiert. Die Sanierung haben wir etappenweise angepackt, weil es steuerlich und von der nötigen Liquidität her der beste Weg war. Die kompetente Beratung des Hausvereins war für den Start hilfreich. Die Gebäudeanalyse hat uns den Weg gewiesen.

Als erstes haben wir Mansarden und Estriche aufgehoben, das Dach saniert und mit der notwendigen Isolation versehen. Drei neue Lukarnen ermöglichten den Einbau einer attraktiven aber schlichten Einzimmerwohnung. Das brachte uns

Beispiel 2: Zürich

Liegenschaft, 8 Wohneinheiten, Baujahr 1957



Text_Marianne Stähler

__Dank meiner Urgrossmutter haben wir ein Mehrfamilienhaus in Zürich mit 8 Wohnungen, zentral gelegen und mit Garten. Eine energetische Sanierung war fällig und wir wollten gleichzeitig aufstocken. Fördermittel der öffentlichen Hand waren nicht der entscheidende Anreiz, vielmehr die Überzeugung, einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und unabhängiger von fossilen Energieträgern aus dem Ausland zu werden. Wir wollten, dass unsere Mieter während des Umbaus in ihren Wohnungen bleiben konnten. Bereits eineinhalb Jahre vorher haben wir über das Projekt informiert. Der Informationsaustausch fand dann auch während des Umbaus kontinuierlich statt, Vorschläge der Mieter wurden aufgenommen und eine Abschlussumfrage zeigte, dass insbesondere die kühleren Sommertemperaturen geschätzt werden.

Für die Bauherrschaft – meinen Mann und mich – war die Bauzeit sehr anstrengend. Aber auch die Mieter mussten einiges mitmachen. Interessant ist, dass sie

Infos

Studie

Bundesamt für Energie, 2015: Energetische Sanierung. Auswirkungen auf Mietzinsen.

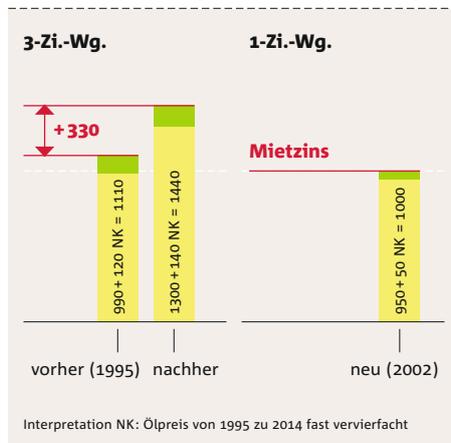
Checkliste

Wie kann ich sicher sein, dass meine Haus-
technikanlage professionell eingestellt ist?

www.energieschweiz.ch/leistungsgarantien-gebaeudetechnik



Entwicklung Mietzinse



Fakten zur Sanierung

Eigentümerschaft	2 Parteien im Stockwerkeigentum
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> > Isolation Kaldach und Umbau der Mansarden in eine 1-Zimmerwohnung > Fenster mit Zweifachisolierverglasung > Aussendämmung nach Vorgaben des Bundes (Gebäudeprogramm) > Isolation Kellerdecke
Investitionsvolumen	CHF 437 000 (ohne Nasszonen und Balkone)
Fördergelder	CHF 12 000
Mieterwechsel	Keine mit der Sanierung verbundene Kündigung
Eigenleistungen	Innenausbau der Dachwohnung, Hilfe beim Mansarden-Ausräumen, Sitzungen, Baubegleitung usw.
Wertvermehrende Investitionen	40 %

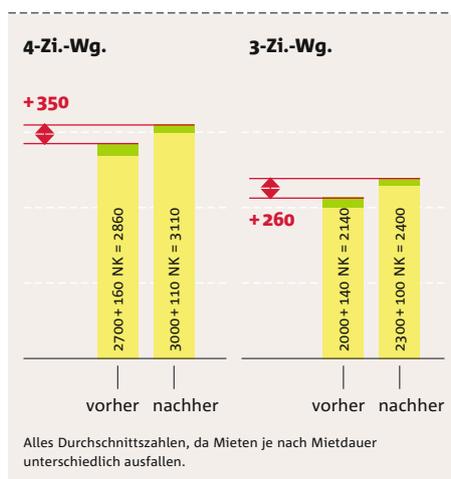
etwas mehr Mieteinnahmen, die wir zusammen mit den Netto-Mietzinseinnahmen der ersten fünf Jahre in die nächste Etappe stecken konnten: die Fenster.

Im Jahr 2012 haben wir die Fassade und die Kellerdecke isoliert, wobei wir aus Kostengründen nicht die ökologischsten Materialien gewählt haben. Dank der guten Liegenschaftssubstanz und der

Wertsteigerung des Gebäudes hat hier die Bank die Finanzierung sichergestellt. Danach verbrauchten wir in einem strengen Winter 3200 Liter Öl, vorher waren es 7200 Liter. Das war schon ein gewaltiger Unterschied. Als die Möglichkeit kam, sich an das Fernwärmenetz der Stadt Bern anzuschliessen, kamen wir ganz vom Öl weg.---



Entwicklung Mietzinse



Fakten zur Sanierung

Eigentümerschaft	Gemeinderschaft Steinwies
Massnahmen	<ul style="list-style-type: none"> > Aussendämmung mit 18 cm Steinwolle > 2 cm Dickputz > Fenster mit Dreifachverglasung > Aufstockung (1 neue Wohnung) > Neue Balkone
Ziel	Ziel Minergie-Eco und Vorgaben eco-bau-Standard. Ohne Kellersanierung.
Investitionsvolumen	CHF 1 135 000
Fördergelder	CHF 16 000–20 000 (in Bearbeitung)
Mieterwechsel	1 Person
Eigenleistungen	Sitzungen, Baubegleitung, Gartenarbeiten, Materialprüfungen, Baureinigung
Wertvermehrende Investitionen	60 %

sich nun viel besser kennen; die Herausforderung hat sie zusammengeschweisst.

Uns war es wichtig, dass wir für die Mieter präsent und verlässlich agierten. Befürchtungen und Wünsche haben wir ernst genommen, wo immer möglich Transparenz geschaffen, gesetzliche Vorgaben eingehalten und sehr viel Eigen-

leistung eingebracht, die nie in Bauabrechnung eingegangen ist. Wir haben die Mieten angepasst, denn die Mietenden haben zusätzlichen Komfort erhalten. Da die Energiepreise momentan so tief sind, werden die Nebenkosten voraussichtlich nicht in demselben Masse sinken wie die Mietzinse gestiegen sind.---

Europäischer Solarpreis für Zürcher Plusenergiehaus

Das mehrfach preisgekrönte Haus von Hausvereins-Vizepräsident Thomas Hardegger liefert mittels Photovoltaik mehr Energie, als die Bewohner übers Jahr verbrauchen. Es erfüllt den Minergie-P-Eco-Standard und passt ins historische Ortsbild.

SOLARENERGIE



Das ausgezeichnete Plusenergiehaus steht in der Kernzone von Oberengstringen ZH.

Das Vierfamilienhaus aus den Fünfzigern verbrauchte trotz punktuellen Sanierungen noch immer sehr viel Energie. Mit jährlich 66 800 Kilowattstunden oder umgerechnet rund 15 Litern Heizöl pro Quadratmeter war es weit weg vom Ideal, das der Besitzer – Hausverein-Vizepräsident und SP-Nationalrat Thomas Hardegger – anstrebte. Deshalb entschied er sich, nicht nur die fällige Heizung zu ersetzen, sondern das Gebäude mit einer Gesamtanierung zu einem Vorzeigeobjekt zu machen.

«In der Politik gibt es im Zusammenhang mit der Energiestrategie viele Theorien, Ideen und Forderungen», sagt Hardegger. «Ich wollte den Kritikern beweisen,

dass sich diese auch in der Praxis umsetzen lassen». Mit Erfolg: Das Haus ist nun Minergie-P-Eco-zertifiziert und liefert übers Jahr hinweg mit der Photovoltaikanlage rund ein Drittel mehr Energie, als es insgesamt verbraucht. Es wurde in der Kategorie Plusenergiebauten nicht nur mit einem Schweizer Solarpreis, sondern im vergangenen Herbst in Prag auch mit dem Europäischen Solarpreis ausgezeichnet.

Fenstergrößen angepasst

Das Plusenergiehaus hat eine Energiebilanz von 131 %. Bei einem Neubau wäre das keine Hexerei; um es bei einem sechzig Jahre alten Haus zu ermöglichen,

musste aber erst der Verbrauch mit allen Mitteln gesenkt werden. Die Wände wurden isoliert. Die alten Balkone, welche Wärme aus dem Haus nach aussen leiteten, durch grössere mit freistehender Konstruktion ersetzt. Die Fenster gegen Süden hin vergrössert, um möglichst viel Strahlung von der Sonne aufzunehmen, und gegen Norden verkleinert, um Wärmeverluste zu minimieren. Die Abwärme der Bewohner und der elektrischen Geräte heizt die Räume vor, die restliche Heizenergie holt eine Wärmepumpe aus der Erde.

Auch das Innere der Wohnungen wurde komplett saniert. Die Bewohner kochen und waschen nun mit Geräten aus der höchsten Effizienzklasse. So konnte der gesamte Endenergiebedarf für Heizung, Warmwasser und Elektrizität auf 18 755 Kilowattstunden pro Jahr gesenkt werden, das sind gerade mal 28 Prozent des ursprünglichen Verbrauchs.

Solarzellen auch auf dem Norddach

Um auf eine positive Energiebilanz zu kommen, galt es nun also, mehr als diese Energiemenge zu produzieren. Dazu Architekt Thomas Metzler, der mit seinem Bauatelier Metzler die Sanierung ausgeführt hat: «Wir haben berechnet, ob sich Photovoltaik zusätzlich zum Süddach auch an der Fassade oder an den Balkongeländern lohnen würde. Schliesslich haben wir uns entschieden, stattdessen auch die Nordseite des Dachs mit Panels zu bestücken.» Die Leistung pro Quadratmeter ist dort zwar etwas tiefer als an der Fassade, jedoch kostete die Installation pro Quadratmeter auch weniger und es steht mehr Fläche zur Verfügung.

Pro Jahr liefert die Anlage nun 24 500 Kilowattstunden. Das sind fast 6000 Kilowattstunden oder rund ein Drittel mehr, als die vier Parteien im Haus insgesamt an Endenergie verbrauchen. Hardegger verkauft den Strom den Elektrizitätswerken des Kantons Zürich.

Zürich feiert

Seit 25 Jahren ist der Hausverein Zürich aktiv. Das feiert die Sektion mit einer mutigen Veranstaltung zur Verdichtung in Einfamilienhausquartieren und mit einer Kursserie zu Risiken und Chancen des Eigenheims im Alter.

HAUSVEREIN ZÜRICH

Ökologische und ästhetische Kriterien

Um die Auflagen für das Label Minergie-P-Eco zu erfüllen, mussten die Architekten auch auf ökologische Kriterien achten, zum Beispiel Rohstoffe mit geringer grauer Energie verwenden und strenge Grenzwerte für Schadstoffe wie Formaldehyd einhalten. Das zeigt sich im Innern des Hauses durch die grosszügige Verwendung von Holz, nicht nur für die Parkettböden, auch für die Verschalung von Wänden und Decken.

Nebst den Anforderungen für das Label stellte sich beim Umbau eine weitere Herausforderung: Das Gebäude liegt in der Kernzone der Gemeinde Oberengstringen im Kanton Zürich und musste sich deshalb ästhetisch ins historische Ortsbild einfügen. Dies gelingt durch die Lukarnen und Dachfenster, welche die Ästhetik benachbarter Gebäude aufnehmen. «In der Gemeinde wird es als städtebauliche Aufwertung wahrgenommen», sagt Hardegger. «Weil die Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet werden, ist die Belastung für die Bewohner gegenüber vergleichbaren Objekten nach wie vor massvoll.»

Laut den Architekten ist es eines der ersten Mehrfamilienhäuser der Schweiz, die nach dem Minergie-P-Eco-Standard umgebaut wurden. Möglich wäre dies laut Metzler aber für fast alle Gebäude dieser Art. Nicht zuletzt ist es auch Thomas Hardeggers Ziel, mit seinem Beispiel zu ähnlichen Sanierungen zu motivieren. __

Text_Niklaus Salzmann

Fotos_Bauatelier Metzler, Architekten

Foto: Hotel Zaandam, WAM architecten, The Netherlands, Peter Barnes



PODIUMSGESPRÄCH

Der private Hauseigentümer als Bremsklotz der Verdichtung?

Der Hausverein Zürich stellt grosse Fragen zur Zukunft des Wohneigentums. In der Schweiz liegen wichtige Wohnraumreserven in den Einfamilienhausquartieren. Dort ist die Verdichtung bisher aber nicht willkommen.

Wie kann ein Einfamilienhausquartier verdichtet werden? Geht das überhaupt? Was würde geschehen, wenn der seitliche Grenzabstand aufgehoben würde? Was bedeutet ein Sprung von zwei auf vier Geschosse? Bleibt die architektonische Qualität auf der Strecke? Welche Anreize oder Zwänge könnten die Verdichtung fördern?

Es diskutieren Benedikt Loderer, Journalist und Stadtwanderer (siehe Interview nächste Seite), Sascha Peter, stv. Chef des Amtes für Raumentwicklung des Kanton Zürich, Stefan Kurath, Professor ZFH für Architektur und Städtebau, und Martin Albers, Städtebaubüro Ammann Albers StadtWerke.

KURS

Eigenheim – Altersvorsorge oder Hindernis im Alter?

Ob das eigene Haus oder die Eigentumswohnung im Alter Sicherheit bringt oder eher ein Risiko ist, hängt von verschiedenen Faktoren ab. Kann ich mir die Unterhaltskosten oder die Sanierung noch leisten? Überschätze ich die Wertsteigerung? Wie will ich im Alter leben? Die Veranstaltung vermittelt finanzielles Hintergrundwissen und zeigt auf, welche Wohnformen im Alter attraktiv sein könnten.

Veranstaltungen

Podiumsgespräch

Der private Hauseigentümer als Bremsklotz der Verdichtung?

Dienstag, 5. April 2016, 18 Uhr
Kongresshaus Zürich

Gratis. Anmeldung willkommen unter
zuerich@hausverein.ch oder Tel. 044 586 76 96
(Telefonbeantworter).

Kurs

Eigenheim – Altersvorsorge oder Hindernis im Alter?

Winterthur, 21. April 2016
Uster, 19. Mai 2016
Horgen, 14. Juni 2016
jeweils 18.30 bis 21 Uhr, mit Apéro

Anmeldung: zuerich@hausverein.ch oder
Tel. 044 586 76 96 (Telefonbeantworter)

Detail zu den Veranstaltungen:
www.hausverein.ch/kurse

«Ich bin immer radikal, doch niemals konsequent»

Er ist alterswütend, sprachgewaltig und seit einer Weile sogar selber Hausbesitzer – Benedikt Loderer. Nun hat der Hausverein Zürich den profiliertesten Kritiker der Zersiedelung unseres Landes an eine Podiumsdiskussion (siehe auch Seite 9) eingeladen. Der Abend verspricht spannend zu werden.

INTERVIEW

Der Hausverein Zürich will ein Schlaglicht auf das Verdichtungspotenzial von Einfamilienhausquartieren werfen. Zu Recht?

Benedikt Loderer: Natürlich. Bisher geht es in der breiten Öffentlichkeit beim Stichwort «Verdichtung» doch meist um die Forderung, im Stadtzentrum neue Hochhäuser oder möglichst nahe an irgendwelche Bahngeleise zu bauen. Das grösste Potenzial für Verdichtung liegt jedoch dort, wo die Besiedelung am dünnsten ist. Also in der ganzen Agglomeration und vor allem in den Einfamilienhaussiedlungen.

Ohne Eigentümer gäbe es keine Zersiedelung. Hat der Gastredner Loderer seine Standpauke für die Zürcher Hüslibesitzerinnen und -besitzer schon vorbereitet?

Zum Teil, aber zum Teil auch nicht. Man muss immer überlegen, wen man vor sich hat. Der Hausverein ist für mich der aufgeklärtere Teil der Eigentü-

«Das grösste Potenzial für Verdichtung liegt nicht im Zentrum, sondern in den Einfamilienhauszonen.»



mer, denen muss man nicht dasselbe erzählen wie dem Hauseigentümergebiet.

Was darf das Publikum von Ihnen erwarten?

Es geht an einem solchen Anlass natürlich um Eigentum – und um die Verantwortung von Eigentum.

Was meinen Sie damit?

Die erste Verantwortung bedeutet immer den Erhalt desselben.

Sie reden vom Erhalt für die nächste Generation?

Machen wir uns nichts vor: Wenn wir von Wohnungseigentum reden, denken wir immer familiär. Obwohl wir alle wissen, dass das nicht funktioniert. Das Hüsl wird praktisch nie von den Goofen übernommen. Der Erbfall tritt erst ein, wenn die Kinder selber schon fast 60 sind und sich anderweitig eingerichtet haben. Wir sind nach wie vor vom Bild des Familiensitzes beherrscht. Dieses rührt aus adeligen oder bäuerlichen Traditionen. Damit dieses Konzept tatsächlich funktioniert, muss man schon sehr reich sein. In normalen Gehaltsklassen klappt dies in der Regel nicht. Wenn das Mueti mit 80 stirbt, verkaufen die Erben in der Regel und damit ist es mit der Idee vom Stammsitz vorbei.

Welches Denkmuster wäre denn realitätsnaher?

Das Wirkliche ist das Wirkende. Beim Eigentum wirkt das Geld. Man darf auch nicht vergessen, dass Erben Beutemachen heisst. Damit sind die Denkmuster gegeben: Enrichissez-vous (Bereichert Euch!) – ganz nach dem Motto aus der Zeit von Napoleon III.

Würde man anders bauen, wenn man sich das mehr vor Augen hielte?

Auf die Bauweise hat das wenig Einfluss. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinden ist diesbezüglich viel bestimmender.

Sie haben von der ersten Verantwortung gesprochen. Wie lautet die zweite?

Eigentümer müssen auch gute Staatsbürger sein. Man wird nicht automatisch ein anständiger Mensch, wenn man Eigentümer ist. Es gibt natürlich eine unterschwellige Eigentümerideologie, die davon ausgeht, dass einem erst der Wohneigentumsbesitz zum Vollbürger macht. Das ist historisch bedingt. Wer eingebürgert werden wollte, musste Vermögen haben und ein Haus erwerben können. Dementsprechend ist auch die alte Angst vor den Besitzlosen und der Pöbelherrschaft immer noch da: Erst als Besitzer ist man ein richtiger Schweizer. Einem Mieter spricht man die Verwurzelung ab. Mieter sind der Flugsand der Gesellschaft.

Sind Sie Flugsand oder Schweizer?

Nach 40 Jahren als Mieter in der Zürcher Altstadt habe ich in Biel eine Wohnung gekauft. Auch ich belege zu viel Wohnfläche und ich gebe zu, dass ich mittlerweile mehr darauf achte, ob die Haustür abgeschlossen ist, oder ob ein Kaugummipapier auf dem Boden liegt. Ich muss «derzue luege» ...

Sie sind also nicht frei von Widersprüchen.

Natürlich nicht. Ich bin immer radikal, doch niemals konsequent.

Sie wollen aber auch zur Schweiz als Ganzes schauen und gehören daher zum Komitee der Eidgenössischen Volksinitiative «Zersiedelung stoppen». Wie lautet Ihre Abstimmungsprognose?

Der Zweitwohnungsinitiative und der Kulturlandinitiative im Kanton Zürich hat man zu Beginn auch kaum Chancen eingeräumt. Es herrscht jedoch ein Unbehagen in der Bevölkerung, was den fortschreitenden Landverlust betrifft. Wenn dies genügend politisiert, könnte es erneut zu einem Ja kommen.

Vor ein paar Jahren haben Sie zu einer Landesgesetz-Initiative aufgerufen. Entspricht der jetzige Vorstoss Ihren Ideen?

Bei meiner Initiative wäre ich dafür gewesen, dass der Bund mehr Kompetenzen erhält. Politisch gesehen, halte ich den heutigen Vorschlag jedoch für richtig. Wenn die Kantone Macht abgeben müssten, hätte dies vermutlich einen starken Abwehrreflex ausgelöst.

Sie fordern auch, dass Eigenheimbesitzer mehr Steuern zahlen müssen.

So kann man das nicht sagen. Ich bin dafür, dass die Kostenwahrheit berücksichtigt wird. Den meisten ist kaum bewusst, wie sehr die Agglomeration durch die Allgemeinheit subventioniert wird. Der Bahn- und der Autoverkehr sind heute viel zu billig! Rechnet man alle Folgekosten mit ein, müsste der Benzinpreis eigentlich bei 10 bis 12 Franken pro Liter liegen. Steuerabzüge für die Fahrtkosten zur Arbeit, das ist nur einer von vielen falschen Anreizen des Staates.

Welche anderen gibt es?

Zum einen ist es ein sinnloser Widerspruch, dass Hypothekarschulden von den Steuern abgezogen werden können, während zugleich der Eigenmietwert besteuert wird. Zum anderen sollte man verhindern, dass die zweite Säule in Eigenheime gesteckt wird.

Weshalb?

Weil das unter anderem die Sozialwerke schädigt, und Leute Häuser kaufen, die sich das langfristig nicht leisten können. Im Moment lautet das Credo der Politik: Je mehr Leute ein Haus besitzen, desto besser geht es der Schweiz. Schauen wir nach Grie-

chenland und Italien. Dort ist der Eigentümeranteil viel höher als bei uns, deshalb funktionieren diese Staaten ja auch so gut ...

Die enorme Bauerei ist nicht nur ein ökonomisches, sondern auch ein ästhetisches Problem.

Die Agglomeration ist doch nicht verpflichtet, schön zu sein! So etwas ginge nur, wenn man die Individualität massiv einschränkt, und das ist tabu. Den Hüslibrei beklagen im übrigen nur Leute von aussen, nicht die Bewohner selbst. Diese haben andere Sorgen: Zu viel Stau oder die Schliessung der Poststelle. Eines ist sicher: Die Agglomeration wird bleiben, und solange genügend Geld vorhanden ist, wird gebaut. Denn es ist nun mal so: Ein grosser Teil der Bevölkerung will ein Haus auf dem eigenen Land, wie ein Bauer, der auf seinem Grund und Boden hockt. Wenn wir verdichtetes Bauen fordern, sollten wir nicht moralisch argumentieren. Die Leute machen das erst, wenn sie etwas davon haben.

Zum Beispiel?

Dass der Schwiegersohn auch noch ein Hüsli in den Garten stellen kann, oder dass sich der Dachstock aufstocken lässt. Das wird kommen. Aber erst, wenn sich die gesetzlichen Rahmenbedingungen ändern – beispielsweise mit der Aufhebung des Grenzabstandes, und vor allem erst dann, wenn die Bauzonen nicht mehr ausgeweitet werden. Wie gesagt: Der Trend geht bereits in diese Richtung, besonders in den städtischen Kantonen. In den ländlichen Kantonen ist die ganze Bauerei jedoch viel filziger. ...

Urbaner Ausblick für den Stadtwanderer: Benedikt Loderer im Sitzungszimmer der Zeitschrift «Hochparterre», wo er auch nach seiner Pensionierung noch regelmässig arbeitet.



Buchtipps

«Wir müssen die Zersiedelung nicht bremsen, wir müssen sie beenden», sagt Benedikt Loderer in seinem Buch «Die Landesverteidigung». Edition Hochparterre, überarbeitete Ausgabe 2015, Fr. 28.–

Interview und Fotos_Mirella Wepf

Lifttelefon jetzt ersetzen?

«Wir haben vernommen, dass das Lifttelefon in unserem Mehrfamilienhaus ab Ende 2017 nicht mehr funktionieren wird. Sollen wir schon jetzt zu einem neuen System wechseln oder noch zuwarten?»

__ Wir empfehlen Ihnen, noch in diesem Jahr das Thema Wechsel der Telefonieanschlüsse zu klären. Jetzt ist noch genügend Zeit. Bis heute wurden erst wenige Lifttelefone zum neuen System migriert. Es kann daher gut sein, dass es im kommenden Jahr zu Engpässen bei den Anpassungsarbeiten kommen wird.

Von analog zu IP

Ab Januar 2018 werden die Lifttelefone, die auf analogen oder ISDN-Systemen basieren, nicht mehr funktionieren. Das neue System ist mobilfunkbasiert und wird IP-System genannt. Alternativen zur mobilfunkbasierten Kommunikation sind bisher leider nicht in Sicht. Das neue System muss zudem über eine lokale Notstromlösung versorgt werden können, was einen gewissen Aufwand bedeutet. Die Kosten für die Migration sind je nach Anbieter unterschiedlich. Uns liegen verschiedene Offerten vor, welche einen Wechsel mit knapp unter CHF 1000.– vorsehen. Darin enthalten sind das Material sowie die Arbeit. Andere Offerten verlangen das Vierfache, Verhandeln ist also angesagt!

Kein Aufschub in Sicht

Was mit Liftanlagen geschehen wird, die bis Ende Dezember 2017 nicht umgerüstet sind, ist unklar. Ob ein Aufschub für den Wechsel gewährt werden kann, ist unsicher, da die Migration im Zusammenhang mit dem Wechsel der gesamten Telefonie steht und die Lifttelefonie dabei nur ein kleines Segment ist. __

Michel Wyss, Berater Hausverein Schweiz,
Wyss Liegenschaften GmbH

Wie passen wir die Wertquoten an?

«Unser Nachbar hat seinen Bastelraum dem Wohnraum zugeschlagen. Müssen wir die Wertquoten anpassen und wie machen wir das?»

__ Nein, in diesem Fall müssen Sie die Wertquoten kaum ändern. In der Regel ist der Bastelraum bereits mit einer Wertquote belegt. Wenn nun dieser Raum mit dem Wohnraum verbunden wird, so ändert sich an der gesamten Wertquote nichts.

Wenn aber in einer Liegenschaft so umgebaut wird, dass neu umschlossener Raum hinzukommt oder dauerhaft wegfällt, dann sollte die Wertquote neu berechnet werden. Auch wenn ein offensichtlicher Irrtum bei der Berechnung vorliegt, können die Wertquoten angepasst werden. Bei unrichtig erstellten Wertquoten hat jeder nachteilig betroffene Eigentümer das Recht, die Änderung der Quoten zu verlangen, wenn nötig auch mit einer Klage.

Über die Änderung der Quoten entscheiden in erster Linie alle betroffenen Eigentümer (meistens sind dies auch gleich alle Eigentümer), zudem muss die gesamte Versammlung die Zustimmung zur Änderung geben. Allenfalls müssen weitere Berechtigte (Pfandgläubiger, Nutzniesser usw.) der Änderung ebenfalls zustimmen.

Die Zustimmung der Gemeinschaft ist dem Grundbuchamt einzureichen. Die veränderten Wertquoten sind zwingend zu beglaubigen und in den betroffenen Grundbuchblättern einzutragen. Eine Änderung der Wertquoten ist also gut zu überlegen, da sie mit einigem Aufwand und Kosten verbunden ist. Zudem sollten Neuberechnungen von Fachleuten gemacht und die Berechnungen bei den Akten aufbewahrt werden. __

Karin Weissenberger, Beraterin Hausverein Schweiz,
Weissenberger Immobilien

Was sind Register-Schuldbriefe?

«Wir brauchen einen neuen Schuldbrief. Unsere Bank verlangt einen Register-Schuldbrief. Ist dies sinnvoll?»

__ Ja, wenn man einen neuen Schuldbrief braucht, macht es Sinn, einen Register-Schuldbrief zu errichten.

Seit dem 1. Januar 2012 ist es möglich, Schuldbriefe nicht nur als Papier-Schuldbriefe, sondern auch als Register-Schuldbriefe zu errichten. Der Register-Schuldbrief ist ein neues, effizientes Instrument zur Sicherstellung von Hypotheken. Er wird nicht mehr in Papierform ausgestellt, sondern der Gläubiger wird direkt im Grundbuch eingetragen. Massgebend ist somit einzig der Eintrag im Grundbuch.

Grundbucheintrag statt Papier

Da der Register-Schuldbrief nicht mehr physisch ausgestellt wird, kann er auch nicht mehr verloren gehen. Entsprechend erübrigt sich eine sorgfältige Aufbewahrung. Auch das Risiko, dass ein nicht mehr auffindbarer Papier-Schuldbrief über ein kostspieliges Gerichtsverfahren kraftlos erklärt werden muss, fällt beim Register-Schuldbrief weg.

Alte Schuldbriefe umwandeln

Die bestehenden Papier-Schuldbriefe sind weiterhin gültig. Wurden diese vor dem 1. Januar 2012 errichtet, können sie mit einem gemeinsamen Gesuch von Eigentümer und Gläubiger vereinfacht in neue Register-Schuldbriefe umgewandelt werden. __

Markus Gysi, Berater Hausverein Schweiz,
Häusermann und Partner

Ist die alte Dienstbarkeit noch gültig?

«Unsere Nachbarn haben auf unserem Grundstück ein Durchfahrtsrecht aus dem Jahr 1933. Ist diese Dienstbarkeit noch gültig?»



Markus Gysi,
Berater Hausverein
Schweiz; Notar, Rechts-
anwalt und Media-
tor SAV bei Häusermann
und Partner

Ja, denn Dienstbarkeiten wie Weg- oder Leitungsrechte, Näher- oder Grenzbaurechte verjähren nicht. Sind sie nicht explizit für eine bestimmte Dauer begründet, bestehen sie weiter, solange sie im Grundbuch eingetragen sind. Selbst wenn ein Dienstbarkeitsrecht jahrzehntelang nicht ausgeübt wird, bleibt es gültig. Die Berechtigten haben jederzeit die Möglichkeit, ihre Dienstbarkeit wieder zu beanspruchen. Dienstbarkeiten gehen grundsätzlich erst dann unter, wenn die Person, welche an der Dienstbarkeit berechtigt ist, darauf verzichtet und die Löschung der Dienstbarkeit im Grundbuch verlangt.

Grunddienstbarkeiten

Es werden zwei Arten von Dienstbarkeiten unterschieden. Bei sogenannten Grunddienstbarkeiten ist jeweils die Eigentümerschaft eines bestimmten Grundstücks berechtigt, das Dienstbarkeitsrecht auszuüben. Die Berechtigung ist somit abhängig von der Stellung als Eigentümerschaft. Daraus ergibt sich, dass die Dienstbarkeit auch bei einem Verkauf des Grundstücks nicht untergeht, sondern automatisch auf die neue Eigentümerschaft übertragen wird.

Personaldienstbarkeiten

Anders ist dies bei sogenannten Personaldienstbarkeiten. Berechtigt ist hier eine bestimmte Person, die nicht Eigentümerin sein muss. Ist die Personaldienstbarkeit nicht übertragbar und entsprechend untrennbar mit der berechtigten Person verbunden – wie beispielsweise bei Wohnrechten oder Nutzniessungen –, geht die Dienstbarkeit mit dem Tod der berechtigten Person ohne Weiteres unter. In diesem Fall wird die Dienstbarkeit im Grundbuch von Amtes wegen gelöscht.

Aufgrund der Beständigkeit von Dienstbarkeiten ist beim Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen grundsätzlich Vorsicht geboten. Räumt ein Eigentümer seinem Nachbarn ein Dienstbarkeitsrecht ein, muss er sich bewusst sein, dass sich dadurch zukünftige Einschränkungen für sein Grundstück ergeben. Zudem empfiehlt es sich, die Dienstbarkeit genau zu umschreiben, eine allfällige Entschädigung für deren Einräumung festzulegen sowie die Tragung allfälliger Unterhaltskosten klar zu regeln. Bei einem Kauf eines Grundstücks sind die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten sorgfältig abzuklären und ist zu prüfen, ob sich daraus unliebsame Einschränkungen ergeben. __



Beratung für Mitglieder

15 Minuten Gratisberatung für Mitglieder

**AG, AI, AR, BE, FR, GL, GR, SG,
SH, SO, TG, TI, VS, ZH**

Mietrecht, Stockwerkeigentum,
Geld und Recht:

Montag bis Freitag, 9–12 Uhr
Telefon 0844 25 25 25 (Inlandtarif
ab Festnetz) oder E-Mail an
beratung@hausverein.ch

Bauen, Umbauen, Baumängel
(z.B. Schimmel), Energie:

Montag, Mittwoch, Donnerstag, 14–17 Uhr
Telefon 0844 25 25 25 (Inlandtarif
ab Festnetz) oder E-Mail an
bau-beratung@hausverein.ch

BL, BS

Dienstag und Donnerstag, 14–17.30 Uhr
Telefon 061 271 31 06 oder E-Mail an
nordwestschweiz@hausverein.ch

LU, NW, OW, SZ, UR, ZG

Montag bis Freitag, 8.30–11.30 Uhr
Telefon 041 422 03 33 oder E-Mail an
zentralschweiz@hausverein.ch

**Service de conseil aux membres
en Suisse romande**

FR, GE, JU, JU-BE, NE, VD, VS:
Téléphone 021 652 88 77,
du lundi au vendredi de 8 h à 12 h
conseil@habitatdurable.ch



**Hausverein
SCHWEIZ**

Für umweltbewusste
und faire EigentümerInnen

www.hausverein.ch



**HabitatDurable
SUISSE**

Association des propriétaires
pour l'habitat durable

www.habitatdurable.ch

Sieben 2,5 bis 3,5 Zimmer-Wohnungen in Gsteigwiler zu vermieten

Die Hausgemeinschaft Büel Gsteigwiler eröffnet neue Wohnmöglichkeiten!

Wohnformen verändern sich stetig. Während früher auf dem Land die Grossfamilie mit dem Stöckli die Regel war, so entwickelten sich mit der Zeit vielerorts Kleinfamilien und Wohngemeinschaften.



Heutzutage wird viel von verdichtetem Wohnen gesprochen. Meist bleiben Menschen dennoch in grossen Häusern, obschon ihre Kinder ausgezogen sind. Als Folge davon ist Wohnraum zum Teil ungenutzt, die Umgebungspflege aufwendig und der Unterhalt teuer.

In der zweiten Lebenshälfte selbstbestimmt und gut nachbarschaftlich wohnen
Das Leben in der Hausgemeinschaft Büel bietet vielfältige Chancen. Die eigene Wohnsituation und das Zusammenleben in

der Gemeinschaft werden aktiv gestaltet, auch im Hinblick auf das Älterwerden.

Jede Einzelperson/jedes Paar der Hausgemeinschaft ...

- ... verfügt über eine eigene Wohnung mit Küche und Bad und damit über Privatsphäre.
- ... nutzt die Gemeinschaftsräume (Aufenthaltsraum, Gästezimmer, Fitnessraum, Werkstatt).
- ... nimmt freiwillig am Kollektivleben der Hausgemeinschaft teil (z.B.: gemeinsame Essen, kulturelle, soziale und gesellschaftliche Aktivitäten).
- ... übernimmt nach Möglichkeit Verantwortung für die Gestaltung des Zusammenlebens.
- ... ist bereit, Arbeiten für die Gemeinschaft zu verrichten.

Gemeinsam wird angestrebt ...

- ... eine grösstmögliche Unabhängigkeit als Einzelperson oder Paar zu bewahren.
- ... aktiv zu sein, solange der individuelle Zustand dies erlaubt.

... bei Bedarf einander nach Möglichkeit zu unterstützen und Nachbarschaftshilfe zu leisten.

Die Hausgemeinschaft Büel ist als Verein organisiert. Sie bietet Raum für Austausch, Begegnung und Interaktion und nutzt vorhandene Synergien der Bewohner. Diese leben selbstverwaltet zusammen. Sie organisieren und erledigen interne Arbeiten selbständig. Dabei soll den verschiedenen Bedürfnissen und unterschiedlichen Talenten entsprochen werden.

Ort

Gsteigwiler im Berner Oberland ist als Wohnort ideal. Die Lage ist ruhig und das Dorf ist gut erschlossen. In 200 m Distanz befindet sich der Dorfladen, in 300 m die Postautohaltestelle, von wo im Halbstunden- oder Stundentakt das Postauto nach Interlaken fährt.

Die Bevölkerungszahl ist überschaubar, man kennt sich, die kleinste Zelle der Demokratie wird gelebt. In Gsteigwiler liegt viel Nährboden für heimatliche Gefühle.



Wir suchen Personen im Alter zwischen 50 und 70 Jahren, die ab Herbst 2017 längerfristig in der Hausgemeinschaft Büel in Gsteigwiler leben möchten.

Interessiert? Wir freuen uns auf ihre Anfrage.

Kontakt: Christine und Urs Stucki, Gsteigwiler, christine@stucki.org

KURZ UND KNAPP

WAS
Hausgemeinschaft mit 7 Wohnungen und diversen Gemeinschaftsräumen

WO
Büel, 3814 Gsteigwiler

BAUSTART / FERTIGSTELLUNG
Frühling 2016/Herbst 2017

ARCHITEKTUR
ateliermarti architekten ag, Unterseen

BAUWEISE
Minergie P

MITGLIEDERANGEBOTE

Unsere Versicherungen

Als Mitglied profitieren Sie von den günstigen Versicherungen unseres Partners fairsicherungen.ch. Dank unserem Rahmenvertrag liegen die Prämien deutlich unter den üblichen Angeboten.

► Hausratversicherung

Gerade für Besitzerinnen von Wohneigentum ist es wichtig, das eigene Hab und Gut durch eine Hausratversicherung abzusichern. Inklusiv einfacher Diebstahl auswärts für Velo, Ski, Snowboard zum Neuwert. Optional mit Glasbruch- und Reisegepäckversicherung.

► Privathaftpflicht

Die Privathaftpflichtversicherung versichert gegenüber Dritten verursachte Personen- und Sachschäden. Sie ist ein «Muss» und schliesst auch die Gebäudehaftpflichtversicherung von bis zu drei Wohnungen mit ein.

► Gebäudehaftpflicht-Versicherung

Als Eigentümer von selbstbewohnten Ein- bis Dreifamilienhäusern sind die Haftpflichttrisiken über die Privathaftpflichtversicherung abgedeckt. In allen anderen Fällen benötigen Sie den Abschluss der Gebäudehaftpflichtversicherung.

► Gebäudewasserversicherung

Neben der in den meisten Kantonen obligatorischen Versicherung gegen Feuer- und Elementarschäden ist es sinnvoll, die Liegenschaft auch für das Risiko Gebäudewasser zu versichern. Diese Versicherung deckt die meist hohen Schäden, wel-

che durch das Ausfliessen von Wasser aus Wasserleitungen und daran angeschlossenen Anlagen entstehen.

► Alternative Wärmegewinnungsanlagen

Versicherung für technische Schäden an alternativen Wärmegewinnungsanlagen (Erdsonden, Erdregister, Wärmepumpen und solare Energiesysteme). Versichert sind plötzliche und unvorhersehbare Beschädigungen und Zerstörungen, verursacht durch physische, gewaltsame äussere oder innere Einwirkung.

► Bauversicherung

Wenn auf einer Baustelle etwas schief läuft, sind die Bauherren oft die Betroffenen. Denn zu beweisen, wer verantwortlich ist und damit den Schaden zu übernehmen hat, ist oft ein jahrelanger, finanziell aufwendiger juristischer Prozess. Die Bauversicherung löst dieses Problem für Bauvorhaben bis zu einer Bausumme von zehn Millionen Franken.

► Risikolebensversicherung

Die Finanzierung des Eigenheims stützt sich meist auf das Einkommen der Eigentümer. Wenn der Partner oder die Partnerin stirbt und ein Einkommen plötzlich fehlt, muss die verbleibende Familie im schlimmsten Fall das Haus verkaufen. Die Risikolebensversicherung sorgt für diesen Fall vor.

Nützliche Broschüren mit dem Wichtigsten in Kürze

Bestellschein

Ich bestelle: _____ **Informationen und Offertformular zu den Versicherungen** gratis



Richtig vermieten
Worauf Sie achten müssen.
40 Seiten. Juni 2012,
2. aktualisierte Auflage.
Preis:
Mitglieder Fr. 13.–
Nichtmitglieder Fr. 16.–



Die Wohnungsübergabe
Leitfaden für Haus- und Wohnungseigentümer.
32 Seiten.
Dezember 2010.
Preis:
Mitglieder Fr. 13.–
Nichtmitglieder Fr. 16.–



Stockwerkeigentum
Das Wichtigste in Kürze.
36 Seiten. Februar 2008.
Preis:
Mitglieder Fr. 13.–
Nichtmitglieder Fr. 16.–

Unser Partner



Weitere Infos inklusive Talon zum Einholen einer Offerte unter: www.hausverein.ch/versicherungen.

Für Fragen wenden Sie sich direkt an:
Tel. 031 378 10 10, fair@fairsicherung.ch
www.fairsicherung.ch.

Down-
load für
Mitglieder
gratis

Nutzen Sie den Gratisdownload für viele Formulare und Verträge auf unserer Website oder bestellen Sie die Artikel bequem per Telefon oder E-Mail: Tel. 031 311 50 55 oder kontakt@hausverein.ch

Name, Vorname _____

Adresse _____

PLZ, Ort _____

Mitgliedernummer _____

Datum und Unterschrift _____

Preise Ratgeber inkl. MwSt.
zzgl. Versandkosten.

Bitte Talon einsenden an:
Hausverein Schweiz, Postfach, 3001 Bern

WIE VIEL DICHTER ERTRÄGT DER MENSCH?

BAUEN UND GESELLSCHAFT

2. Fachtagung Bauen und Gesellschaft
Freitag, 18. März 2016 | St. Gallen

Treffpunkt für Architekten, Ingenieure, Technik- und Umweltfachleute

Weitere Informationen & Anmeldung auf: bauenundgesellschaft.ch

AUSZUG AUS DEM PROGRAMM:

Gesellschaft 2036

Georges T. Roos, Inhaber
Zukunftsinstitut ROOS Trends & Futures, Gründer European Futurists Conference Lucerne



Stadt – kreatives Paradies, notwendiges Übel, bedrohliche Wucherung?

Markus Schaefer, MSc, MArch, SIA, Partner bei Hosoya Schaefer Architects in Zürich



Digital, vernetzt, verteilt: Unser mobiler Lebensstil richtet sich aus

Andreas Blumenstein, Executive MBA BFH
Mitbegründer Büro für Mobilität AG, Bern und Mitglied der Geschäftsleitung



VERANSTALTER:



haus, garten **16**

wohnen & genuss

Zürcher Oberländer Frühlingsmesse

MESSE WETZIKON
31. MÄRZ – 3. APRIL 2016
wohnmesse.ch

Donnerstag	14 – 21 Uhr
Freitag	14 – 21 Uhr
Samstag	12 – 21 Uhr
Sonntag	10 – 18 Uhr

Die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (PWG) ist eine gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich mit eigener Rechtspersönlichkeit.

Stiftung PWG

Damit Ihr Haus in feste Hände kommt

Sie verkaufen Ihre Liegenschaft zu Marktpreisen und die Stiftung PWG schenkt Ihnen ein paar schöne Gewissheiten dazu: Alle unsere über 1800 Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich bleiben unveräusserlich in unserer Hand. Unser Stiftungszweck sichert den Mietenden ein Bleiberecht zu günstigen Zinsen und schützt Ihr Objekt vor der Umwandlung in Eigentumswohnungen.

Stiftung PWG | Postfach | 8036 Zürich | 043 322 14 14 | pwg.ch

wyss **LIEGENSCHAFTEN** GmbH

**IMMOBILIENBEWERTUNG
LIEGENSCHAFTSVERKAUF**

Wyss Liegenschaften GmbH, Bern / Wabern www.wyssliegenschaften.ch | 031 534 00 14

KURSE UND VERANSTALTUNGEN



BAUSTOFF ODER BINDEMittel?

Faszination Kalk

Kalk, ein historischer Baustoff oder doch ein modernes Bindemittel? Die eindrückliche Geschichte der Kalkanwendung, der faszinierende Weg durch Feuer und die vielfältigen und positiven bauökologischen Aspekte werden erläutert. Musterplatten mit verschiedenen Verputztechniken und Einfärbungen sowie allerlei andere Produkte aus Kalk können vor Ort bestaunt werden. Anschliessend Apéro.

Informationen zur Veranstaltung

Luzern	Donnerstag, 3. März 2016 18.30 bis 20 Uhr
Ort	Hotel Waldstätterhof, Zentralstr. 4
Referent	Elias Wigger, Inhaber Farbwerkstatt, Luzern
Kosten	gratis
Anmeldung	bis 29. Februar an: zentralschweiz@hausverein.ch, Tel. 041 422 03 33



GUT ZU WISSEN

Vererben und Erben

Welche Möglichkeiten gibt es, wenn Sie Ihre Liegenschaft übertragen möchten? Was müssen Sie bedenken, wenn Sie eine Liegenschaft erben? Im Anschluss an den Vortrag können Sie Fragen stellen.

Informationen zu den Veranstaltungen

Aarau	Do, 31.3.2016, 18.30–20.30 Uhr
Ort	Naturama, Feerstrasse 17
Bern	Di, 26.4.2016, 18.30–20 Uhr
Ort	Hotel Kreuz, Zeughausgasse 41
Interlaken	Di, 24.5.2016, 18.30–20 Uhr
Ort	Hotel Interlaken, Höheweg 74
Kosten	gratis
Anmeldung	nicht erforderlich



INFORMATIONSVANSTALTUNGEN

Wohneigentum: Steuern optimieren

Die Veranstaltungen bieten einen Überblick über die gesetzlichen Vorgaben. Sie zeigen, worauf Sie beim Ausfüllen Ihrer Steuererklärung besonders achten müssen. Anschliessend Fragerunde.

Informationen zu den Veranstaltungen

St. Gallen	Mo, 7.3.2016, 18.30–20 Uhr
Ort	Kaufm. Verband Ost, Lagerstr. 18
Kosten	gratis, ohne Anmeldung
Bern	Di, 8.3.2016, 18.30–20 Uhr
Ort	Hotel Bern, Zeughausgasse 9
Kosten	gratis, ohne Anmeldung
Basel	Do, 10.3.2016, 19.30 Uhr
Ort	Unternehmen Mitte, Gerberg. 30
Kosten	Mitgl. gratis / Nichtmitgl. Fr. 20.–
Anmeldung	und Fragen bis 4. März an: nordwestschweiz@hausverein.ch, Tel. 061 271 31 06

NATÜRLICHE OBERFLÄCHEN

Lehm und Tadelakt

Lehm ist ein uraltes Baumaterial und kann trotzdem in moderner Architektur angewandt werden. Es ist atmungsaktiv, geruchsfilternd, feuchtigkeitsausgleichend und absolut natürlich. Vor Ort können Sie die Oberflächen spüren, riechen, fühlen und sehen.

Informationen zur Veranstaltung

Bern	Donnerstag, 31. März 2016 18 bis 19.30 Uhr
Ort	Paint Art, Wasserwerkstrasse 8 (Bus Nr. 12 bis Nydegg)
Referent	Daniel Haller
Kosten	gratis
Anmeldung	bis 14. März an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

BAUSTELLENBESICHTIGUNG

Kleine Parzelle, viel Wohnraum

Dank optimaler Nutzung einer Restparzelle entstehen 11 neue Wohnungen. Der 4-geschossige Holzbau mit Naturschieferfassade steht kurz vor der Vollendung. Baustellenführung durch die Architektin, Gelegenheit für Fragen beim Apéro.

Informationen zur Besichtigung

Kirchberg SG	Donnerstag, 17. März 2016 18.15 bis 19.45 Uhr
Ort	Baustelle Schalkhusenstrasse 12, 9533 Kirchberg (keine Parkplätze bei der Baustelle)
Führung	Monika Mutti-Schaltegger
Kosten	gratis
Anmeldung	nicht erforderlich

RECHTE UND PFLICHTEN

Stockwerkeigentum

Dieser Kurs zeigt, worauf Sie beim Kauf einer Eigentumswohnung achten müssen, wie Sie Stockwerkeigentum begründen und verwalten können. Sie hören Näheres über Quoten, Gemeinschafts- und Sonderrecht und lernen die häufigsten Ursachen von Konflikten kennen.

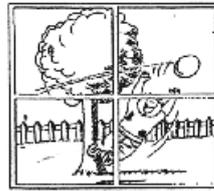
Informationen zur Veranstaltung

Bern	Dienstag, 5. April 2016 18.15 bis 20.45 Uhr
Ort	Forum Bollwerkstadt, Bollwerk 35 (5 Min. vom Bahnhof)
Referent	Michel Wyss
Kosten	Mitglieder Fr. 75.–/Nichtmit- glieder 105.–, Paare 110.–/170.–
Anmeldung	bis 29. März an: kurse@hausverein.ch, Tel. 031 311 50 55

Weitere Kurse finden Sie auf www.hausverein.ch/kurse



Winterthurer Markenfenster halten immer dicht.



Auch in diesem Fall halten Ihre WM-Fenster dicht.



- Fensterbau Müller AG
Schreinerei Glaserei

Schlachthofstrasse 6, 8406 Winterthur, 052 265 10 60
www.wm-fensterbau.ch

hardegger immobilien

Hardegger Immobilien AG –
Kompetente und persönliche Immobilienverwaltung

Als kleines Familienunternehmen mit Sitz in Rümlang verwalten wir Ein- und Mehrfamilienhäuser im Raum Zürich und legen Wert auf eine kompetente und persönliche Betreuung Ihrer Liegenschaft. Als Mitglied des Hausvereins Schweiz setzen wir auf faire Vermieter-/Mieterbeziehungen.

Hardegger Immobilien AG, 8153 Rümlang
Tel. 078 804 44 91

■ ARBA ■
BIOPLAN
Rosenstrasse 14
8400 Winterthur
tel 052 212 17 43
arba-bioplan.ch

Wir bauen seit
über 25 Jahren
biologisch.



Geschätzte Liegenschaften.

Bewertung von Wohn-, Geschäfts-
und Industrieliegenschaften
Vermittlungen
Kauf- und Verkaufsberatung

REICHENSTEINERSTR. 10
CH-4053 BASEL
+41 (0)61-336-3060
WWW.HIC-BASEL.CH
INFO@HIC-BASEL.CH

HIC
HECHT IMMO CONSULT AG



ecovos
ökologisch
bauen+wohnen

ecovos ag
löchligutweg 11
3048 worblaufen

web www.ecovos.ch
e-mail info@ecovos.ch
tel. 031 381 77 70
fax 031 381 77 72

Baubiologische Produkte für Neubau, Umbau & Renovation

- Nordische Laugen & Seifen zur hellerhaltenden Holzbehandlung
- Oelfarben, Lasuren, Dispersionen
- Dämmstoffe aus Zellulose, Hanf, Schafwolle und Kork
- Parkettöl und Pflegemittel
- Leimfreie Massivholzböden

Nur natürliche Rohstoffe
Volldeklaration sämtlicher
Inhaltsstoffe

Lieferung ganze Schweiz!



EcoCoat
Ecological Coating System

Tutto bene!



Ihr Partner
für erneuerbare
Energien.

BE | NETZ
Bau und Energie

BE Netz AG | Luzern | Ebikon | Zürich
Tel 041 319 00 00 | www.benetz.ch

IHRE VERTRAUENSPARTNER FÜR IMMOBILIEN

KARIN WEISSENBERGER IMMOBILIEN
Immobilienfachfrau, dipl. Feng Shui-Beraterin
Winkelweg 4, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67
weissenbergerimmo@bluewin.ch

Branchenverzeichnis

Architektur

ARBA-BIOPLAN

Baubiologische Architektur und Lehm-
bau
Rosenstrasse 14, 8400 Winterthur, Tel. 052 212 17 43
www.arba-bioplan.ch

archinatura – Ausgezeichnete Architektur
im Einklang mit der Natur. Paul Nijman.
Schweizer Solar- + Holzenergiepreis Freiamt
6207 Nottwil LU, Infos: www.archinatura.ch

architeco gmbh

Architekturatelier, Bahnhofstrasse 8
6030 Ebikon, T +41 41 440 25 57
info@architeco.ch, www.architeco.ch

architektur atelier adrian christen
energieeffizient & gesund bauen & wohnen,
alleestrasse 9, 3613 steffisburg, tel. 033 221 50 27
info@architektur-aac.ch, www.architektur-aac.ch

Architektur Atelier Christoph Zihlmann

Dipl. Arch. ETH SIA, Geibelstrasse 5,
8037 Zürich, Tel. 044 440 73 73, www.ateliercz.ch

Architekturbüro Beat Meier Wetzikon

Umbauten und Sanierungen von A–Z, Beratungen
www.beatmeier-arch.ch, info@beatmeier-arch.ch
Bahnhofstrasse 134, 8620 Wetzikon, 044 931 20 10

Atelier arba architekten

Gerberngasse 23, 3011 Bern, Tel. 031 311 11 88,
mail@atelierarba.ch, www.atelierarba.ch

Bänninger + Partner Architekten

Tel. 052 233 21 21, www.baenningerpartner.ch

bauladen für architektur, innenarchitektur und
lichtdesign, egelgasse 67, 3006 bern
tel. 031 368 12 40, www.bauladen.ch

degen hettenbach & partner

Architekturbüro für ökologisches Bauen + Lehm-
bau
Hinterweg 14, 4106 Therwil
Tel. 061 721 88 81, www.degenhettenbach.ch

manus bau und schreinerei

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Stöckli Grenacher Schäubli

Architektur Innenausbau Design, Wasserstrasse 16,
8032 Zürich, Tel. 044 389 85 85, www.stoegresch.ch
www.check-dein-haus.ch

Ulrich Schlegel, dipl. Arch. ETH/SIA

8050 Zürich, Tel. 044 310 85 44
www.schlegelarchitekten.ch

Asbest

Gebäuediagnostik Siegwart AG

Benzburweg 18 | 4410 Liestal BL | Tel. 061 921 21 21
info@gd-s.ch | gd-s.ch | mehr als 10 Jahre Erfahrung
Beratungen | Schadstoffgutachten | Messungen

Ausbildung und Coaching

Baubiologie – gesund und ökologisch Bauen

Modulare Ausbildung – Beginn jederzeit möglich.
Abschluss mit eidg. Fachausweis.
www.bildungsstellebaubio.ch

IAF Institut für Angewandtes Feng Shui

2-jährige Feng Shui Ausbildung, berufsbegleitend,
Tagesseminar, Workshops, Mühlenplatz 4,
6004 Luzern, 041 494 08 88, www.freiraeume.ch,
iaf@freiraeume.ch

Bauberatung

manus bau und schreinerei

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Baumeisterarbeiten

Varium Bau AG

Kundenmaurerarbeiten, Platten- und Terrazzo-
arbeiten, Lehm-
bauarbeiten, Pflasterungen,
Bauschadstoffsanierungen, Bauleitungen.
Dammweg 41, 3013 Bern, Tel. 031 333 07 07,
mail@variumbau.ch, www.variumbau.ch

Baustoffe

stroba naturbaustoffe ag

8310 Kempthal, Tel. 052 635 30 30, www.stroba.ch
Besuchen Sie unsere Ausstellung.

Brandschutz/Sicherheit

Lösungen! Beratung hat viel mit Zuhören und Ver-
stehen zu tun. Seit 1994 hören wir unseren Kunden
zu, um ihre unterschiedlichen Bedürfnisse zu verste-
hen. Nur so können wir gemeinsam kostenoptimale
Konzepte entwickeln. www.mnsb.ch – 044 299 32 23

Druckerei

Ihr Spezialist für Geschäftsdrucksachen,
Prospekte, Hauszeitungen, Poster usw.

ROPRESS, Baslerstrasse 106, PF, 8048 Zürich

Tel. 043 311 15 15, www.ropress.ch, info@ropress.ch

Elektrosmog

www.bio-wetta.ch

Elektro Wettach, Rietwiesstrasse 101, 8810 Horgen

Emil Wettach: Elektrosmog-Experte seit 1988,
Tel. 044 725 32 85, Untersuchen/Sanieren/Planen

Energieberatung

edelmann energie

Energieberatung, Energiekonzepte, Zertifizierungen.
Wir begleiten Sie auf dem Weg zu einer
nachhaltigen Immobilie.
www.edelmann-energie.ch oder Tel. 043 211 90 00

Hässig Sustech GmbH, 8610 Uster

Energieberatung, W'gslüftung, Messungen, Exper-
tisen, MINERGIE-Standards, Gebäudeenergieausweise.
Ingenieurbüro für nachhaltige Gebäudetechnik
und Planung – Tel. 044 940 74 15 – www.sustech.ch

Erneuerbare Energie

Heizplan AG, Wärmepumpen, Photovoltaik,
Solarthermie, LED-Beleuchtungen, im Synergiepark,
Karmaad 38, 9473 Gams, Tel. 081 750 34 50;
Filiale Gais: Stosstrasse 23, 9056 Gais
www.heizplan.ch

Farbgestaltung

Martin Tanner Farbberatung + Design IACC/NA,

6330 Cham, Bedürfnisorientiertes Erstellen
von Farb- und Materialkonzeptionen und deren
praktische Umsetzung. Wahlweise mit oder
ohne Mithilfe der Eigentümer. Tel. 041 781 13 84,
www.tanner-farbberatung.ch

Feng Shui

Gudrun C. Meier-Lange, Raum- und Farbkonzepte
Neubau-/Umbau-/Gartenplanung, Privat u. Business-
beratung, Dipl. Feng Shui Masterberaterin, Dipl. Farb-
designerin, Tel. 044 862 08 31, www.meier-lange.ch

HÜSLER & FREI RÄUME AG, Feng Shui Beratungen,
Baubegleitungen, Firmenkonzepte, Radiästhesie,
Gartengestaltungen nach Feng Shui, Mühlenplatz 4,
6004 Luzern, 041 494 08 88, www.freiraeume.ch,
info@freiraeume.ch

Karin Weissenberger Immobilien

Dipl. Feng Shui-Beraterin,
Winkelweg 4, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67
weissenbergerimmo@bluewin.ch

Fenster

WM-Fensterbau Müller AG

Schlachthofstrasse 6, 8406 Winterthur
Tel. 052 265 10 60

(FORTSETZUNG AUF SEITE 20)



seit über 10 Jahren

alsol ag alternative energiesysteme

qualitäts-solarstromanlagen von profis

planung | montage | wirtschaftsanalysen | energieberatung

8500 frauenfeld | 052 723 00 40 | info@alsol.ch | www.alsol.ch



Form und Farbe

Malerarbeiten - nachhaltig und individuell.

Station Oberkempthal
T 052 246 11 11
www.form-und-farbe.ch

Ihr umwelt-
freundliches
Malerteam

Branchenverzeichnis (FORTSETZUNG VON SEITE 19)

Finanzierungen

Alternative Bank Schweiz AG

Amthausquai 21, Postfach, 4601 Olten
Tel. 062 206 16 16, www.abs.ch, contact@abs.ch

Gartengestaltung

Zollinger Stettler Gartengestaltung GmbH

Bioterra-Fachbetrieb, Schloss 1, 3177 Laupen,
www.garten-zollinger.ch

Grafik

Clerici Partner Design

Münstergasse 18a, 8001 Zürich, Tel. 044 252 97 79
www.clerici-partner.ch/mail@clerici-partner.ch

Holzbau

Pius Schuler AG, 6418 Rothenthurm
Tel. 041 839 80 80, www.pius-schuler.ch

Holzheizkessel

Jenni Energietechnik AG, 3414 Oberburg

Ihr Fachpartner für vollautomatische Pellets- und Hackgutheizungen, Stückholzheizungen und Schwedenöfen. Tel. 034 420 30 00, www.jenni.ch

Immobilien

bt brändli treuhand ag

Ihre Immobilienverwaltung in Bern und Umgebung
Tel. 031 311 07 80, info@braendli-treuhand.ch
www.braendli-treuhand.ch

CasaConsult – das andere Immobilienbüro. Wir beraten Sie persönlich und verkaufen Ihre Liegenschaft zu fairen Bedingungen nach Grundsätzen des Hausvereins. Im Tessin haben wir eine zweisprachige Vertretung. Tel. 031 312 95 14, www.casaconsult.ch

Dienstleistungen rund um Immobilienwerte

Beratung, Bewertung und Verkauf.
Experte für Wohnen im Alter.
Charles Hirschi, eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder
Tel. 031 952 77 75, www.immobilienverte.ch

Immobilienberatung Eduard Weisz

Verwaltung, Bewertung, Verkauf
Sumatrastrasse 25, 8006 Zürich
Tel. 043 343 11 01, www.immoprojekte.ch

Karin Weissenberger Immobilien

Winkelweg 4, 8127 Forch, Tel. 044 980 66 67
weissenbergerimmo@bluewin.ch

Müller & Schuhmacher AG. Immobilien-Verwaltung & Immobilien-Verkauf in der Region Winterthur, Tel. 052 212 85 54, info@mueller-schuhmacher.ch, www.mueller-schuhmacher.ch

Neef Berke Immobilien Vermittlung und Bewirtschaftung, Baubiologie, -beratung und Bewertung, Sonnenbergstrasse 36, 8032 Zürich
Tel. 044 380 60 18, www.immobiliennb.ch

Wyss Liegenschaften GmbH

Verwaltung, Schätzung, Verkauf & Beratung
Parkstrasse 6, 3084 Wabern
031 534 00 14 www.wyssliegenschaften.ch

Inkasso

Ihr Partner für das Miet-Inkasso

J.C.E. Service AG, Bahnhofstrasse 3, 5600 Lenzburg
Telefon 062 892 00 92, www.jce.ag

Innenausbau

Arbos AG

Schreinerei Zimmerei Parkett Dämmtechnik,
Ebnestrasse 6, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 24,
info@arbos.ch, www.arbos.ch

manus bau und schreinerei

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Küchen

Amarena AG, FSC-zertifizierte Schreinerei

Ausstellung: Wichelackerstrasse 15a,
3144 Gasel, Tel. 031 904 04 00
info@amarena-ag.ch, www.amarena-ag.ch

manus bau und schreinerei

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Liegenschaftsbewertungen

Immobilienberatung Eduard Weisz

Verwaltung, Bewertung, Verkauf
Sumatrastrasse 25, 8006 Zürich
Tel. 043 343 11 01, www.immoprojekte.ch

ENGEL & PARTNER Immobilien- und Bauberatung

Birchstrasse 185, 8050 Zürich, Tel. 044 312 76 80
engelpartner@bluewin.ch

Hecht IMMO Consult AG

Reichensteinerstr. 10, 4053 Basel
Tel. +41 61 336 30 61, Mobil +41 79 311 99 19,
Fax +41 61 336 30 69
hecht@hic-basel.ch, www.hic-basel.ch

Maler

www.malhandwerk.ch / Natur-Farben & Verputze.
Gestaltung – Beratung – Ausführung
7202 Says, Tel. 079 440 86 74

Marco Pestoni

3152 Mamishaus, Tel. 031 731 32 53

Umweltfreundliche und nachhaltige Malerarbeiten.

Mineral-, Naturharz- und Ölfarben. Lehm-, Kalk- und Silikatverputze. Baubiologische Beratung. Naturfloorbelag. Showroom. Ihr faires und individuelles Malerteam. A. Herzig, Oberkempthal. Tel. 052 246 11 11

Wir malen mit Naturfarben. Malerei Singeisen, Burgdorf/Bern, Tel. 078 633 50 16, www.singeisen.ch

Minergie

Bänninger+Partner Architekten

Tel. 052 233 21 21, www.baenningerpartner.ch

Naturfarben/Öle/Baustoffe

ecovos ag ökologisch bauen + wohnen

Löchlglutweg 11, 3048 Bern-Worblaufen
Tel. 031 381 77 70, Fax 031 382 77 72
info@ecovos.ch, www.ecovos.ch

Naturgarten

Andermatt Biogarten AG

6146 Gossdietwil, Tel. 062 917 50 00
www.biogarten.ch mit Online-Shop

grünheit gmbh, lebendige gärten

Ideenreich und naturnah
Staudengärten, Trockensteinmauern, Objekte
Zug/Zürich, www.gruenheit.ch, Tel. 076 579 61 79

Stephan Kuhn Naturgartenbau

Bern, 031 333 26 27
www.kuhn-naturgartenbau.ch

Parkett

www.bodenschleifmaschinen.ch, wir vermieten alle bodenschleifmaschinen; inkl. beratung und (bio)-materialien, anti-stress-programm: nach m², nicht nach zeit. f.b. keller zürich, tel. 044 450 84 84. filialen in basel, bern, gossau SG, thusis.

(FORTSETZUNG AUF SEITE 22)



Nachhaltig bauen – mit Schuler Holzbausystem

Das von uns entwickelte und in Rothenthurm produzierte Massivholzsystem ermöglicht technisch, wirtschaftlich und gestalterisch hervorragende Holzbaulösungen für Neubauten, Aufstockungen und Anbauten. Auch astfreie Holzoberflächen, aus Schweizer Nadelholz, formaldehydfrei verleimt.

Pius Schuler AG, 6418 Rothenthurm, 041 839 80 80, www.pius-schuler.ch



www.baenningerpartner.ch
architekten

NEWS

HAUSVEREIN SCHWEIZ

Neue Kontonummer

Im Februar erhalten erstmals alle Mitglieder die Rechnung für den Mitgliederbeitrag direkt vom Hausverein Schweiz. Auch die Adressen werden neu zentral verwaltet. So entlasten wir die Sektionen von administrativer Arbeit und können die Abläufe effizienter gestalten. Adressänderungen können Sie neu dem Zentralsekretariat melden, die Adresse finden Sie auf Seite 23.

Bitte beachten Sie beim Bezahlen der Mitgliederrechnung, dass wir eine neue Kontoverbindung haben:

Hausverein Schweiz
Bollwerk 35, Postfach, 3001 Bern
Postkonto-Nr. 01-73157-6
IBAN CH18 0900 0000 3003 6061 3

Der Hausverein muss der Post für jede Bareinzahlung an einem Schalter eine Gebühr bezahlen. Wenn Sie den Mitgliederbeitrag bargeldlos überweisen (E-Banking der Banken oder E-Finance von PostFinance), helfen Sie uns, Kosten zu sparen. Vielen Dank!

400 neue Mitglieder

Der Hausverein Schweiz zählt per Ende 2015 knapp 12000 zahlende Mitglieder in acht Sektionen. 400 Mitglieder oder 3,3 Prozent sind 2015 neu dazugekommen. Wir freuen uns über das Wachstum und vertreten mit Stolz die rund 25000 Eigentümerinnen und Eigentümer, die hinter diesen Adressen stecken.

Übrigens: Der Hausverein Schweiz und seine Sektionen führten im vergangenen Jahr allein in der Deutschschweiz 82 Kurse und Veranstaltungen durch. Über 2200 Personen haben von diesem vielfältigen Veranstaltungsangebot profitiert.

HAUSVEREIN MITTELLAND

Berner Regierungsratswahlen

Der Hausverein Mittelland hat zusammen mit anderen Berner Umweltorganisationen und Interessenverbänden den fünf Regierungsratskandidierenden zehn umwelt- und energiepolitisch relevante Fragen gestellt, die in nächster Zeit entschieden werden. Die Kandidaten Christoph Ammann, Roberto Bernasconi (beide SP) sowie Patrick Gsteiger (EVP) versprechen eine gute Umwelt- und Energiepolitik mit 90 bis 100 Prozent Zustimmung bei den Antworten. Die beiden Kandidaten der SVP vertreten eine Politik, in der für die Umwelt kein Platz ist.

Der Hausverein Mittelland ruft deshalb seine Mitglieder dazu auf, bei der Ersatzwahl in die Regierung ihre Stimmen nur den Kandidaten der SP oder der EVP zu geben. Weitere Infos unter www.hausverein.ch/mittelland

HAUSVEREIN ZENTRALSCHWEIZ

Baurecht muss zum Regelfall werden

Am 28. Februar kommen in Luzern und in Emmen zwei Vorlagen zur Abstimmung, die sich mit dem Verkauf von Bauland, welches sich im Besitz der öffentlichen Hand befindet, befassen. Der Hausverein ist überzeugt, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihr wertvolles Bauland ausschliesslich im Baurecht abgeben sollten. Für diesen Grundsatz engagieren wir uns seit langem.

Aus Sicht des Hausvereins sprechen folgende Gründe gegen Baulandverkäufe und damit für die Abgabe im Baurecht:

- Die Gemeinde kann einer ungerechtfertigten Landwertentwicklung entgegenwirken, indem sie den Baurechtszins nur an die Landwertsteigerung bindet. Baurecht ist ein wichtiges Mittel gegen die Spekulation mit Land.
- Den Einfluss auf die zukünftige Nutzung des Baurechtlandes sowie die Preisgestaltung der zukünftigen Nutzung (günstiger Wohnraum o.ä.) kann sich die Gemeinde im Vertrag sichern. Mit der Abgabe im Baurecht behält die Gemeinde Einfluss auf die Nutzung des Areals.
- Baurechtszinsen können an die Entwicklung der Landwerte angepasst werden. So profitiert die Gemeinde von allfälligen Wertsteigerungen und muss einen allfälligen

HAUSVEREIN OSTSCHWEIZ

St.Galler Kantonsratswahlen

Baugesetz, Raumplanung, Energieförderung – der St.Galler Kantonsrat fällt zahlreiche Entscheide in jenen Bereichen, die dem Hausverein wichtig sind. Umso entscheidender ist es, wer im 120-köpfigen Parlament sitzt. Zwei Mitglieder des HVO-Vorstandes sind seit 2004 Mitglied des Kantonsrates: Postunternehmer Felix Bischofberger, Altenrhein, und Meinrad Gschwend (Journalist und Umweltberater) aus Altstätten. Sie sorgen dafür, dass der HVO auch im Kantonsrat eine Stimme hat. Dieses Engagement soll weitergehen. Deshalb unterstützt der Hausverein ihre Kandidatur und empfiehlt seinen Mitgliedern, am 28. Februar im Wahlkreis Rorschach Felix Bischofberger (CVP-Liste) und im Wahlkreis Rheintal Meinrad Gschwend (Grüne) zu wählen.

gen Gewinn nicht einem privaten Investor überlassen.

- Für den neuen Nutzer reduzieren sich die Investitionskosten – sein Kapitalbedarf sinkt bzw. verschiebt sich (Ratenzahlung des Landwertes).



28. Februar: Nein zur Pilatusarena

Der Hausverein Zentralschweiz empfiehlt deshalb:

- **NEIN** zur «Pilatus-Arena». Den Verkauf von Bauland, welches im Besitz der Stadt Luzern ist, an einen privaten Investor lehnen wir ab.
- **JA** zur «Boden-Initiative» in Emmen. Die Initiative fordert genau das, was der Hausverein will: Bauland im Besitz der öffentlichen Hand darf nur im Baurecht abgegeben werden.

Branchenverzeichnis (FORTSETZUNG VON SEITE 20)

Regenwassernutzung

HOLINGER SOLAR AG

Wattwerkstrasse 1, 4416 Bubendorf
Tel. 061 936 90 90, www.holinger-solar.ch

Schreinerei

Arbos AG

Schreinerei Zimmerei Parkett Dämmtechnik,
Ebnetstrasse 6, 8474 Dinhard, Tel. 052 336 21 24,
info@arbos.ch, www.arbos.ch

manus bau und schreinerei

3008 bern, güterstrasse 51, tel. 031 381 10 28
manus@manusbern.ch, www.manusbern.ch

Massivholzmöbel, Küchen, Schränke, Türen,
Böden, Terrassen, Innenausbau, Umbau.

mais en bois! Schreiner AG, Bernstrasse 15,

3262 Suberg, Tel. 032 389 27 73
www.maisenbois.ch, schreiner@maisenbois.ch

Solarenergie

alsol ag alternative energiesysteme

qualitäts-solarstromanlagen
Bahnhofstrasse 43, 8500 Frauenfeld
Tel. 052 723 00 40, www.alsol.ch

BE | Netz AG Bau und Energie

Standort Bauarena Volketswil
c/o Fuchs Energie AG
Industriestrasse 18, 8604 Volketswil
Tel. 041 319 00 00, Fax 041 319 00 01
zh@benetz.ch, www.benetz.ch

BE | Netz AG Photovoltaik/Therm Solaranlagen

Industriestrasse 4, 6030 Ebikon
Tel. 041 319 00 00, Fax 041 319 00 01
info@benetz.ch, www.benetz.ch

CREA Energy AG

Bernstrasse 1, 3066 Stettlen
www.creaenergy.ch – info@creaenergy.ch
Tel. 0800 00 88 80*, Fax 031 932 67 00

HOLINGER SOLAR AG

Wattwerkstrasse 1, 4416 Bubendorf
Tel. 061 936 90 90, www.holinger-solar.ch

Jenni Energietechnik AG, 3414 Oberburg

Heizen und duschen mit Sonnenenergie.
Ihr Spezialist für solare Bauprojekte.
Tel. 034 420 30 00, www.jenni.ch

schaer energie, Kantonsschulstrasse 6, 9043 Trogen

Tel. 071 340 00 18, schaeer-energie.ch

Solarspar, Bahnhofstrasse 29, 4450 Sissach

Tel. 061 205 19 19, info@solarspar.ch,
www.solarspar.ch

SOLTOP Schuppisser AG, St. Gallerstrasse 3 + 5a,

8353 Elgg, Tel. 052 397 77 77, Fax 052 397 77 78
www.soltop.ch

SOLVATEC AG, CH 4053 Basel

Bordeaux-Strasse 5, www.solvatec.ch
Tel. 061 690 90 00, Fax 061 690 90 09

Unabhängige Finanzberatung

Fankhauser, Fuchs & Partner

Pensionsplanung, Finanzplanung, Steuerplanung,
Hypotheken, Immobilienverkauf
Seftigenstrasse 25, 3007 Bern, www.gutgeplant.ch

KLEININSERATE

Möchten Sie Ihr **Haus**, Ihren **Keller**, **Estrich** oder Ihr **Büro aufräumen**? Was Ihnen aber fehlt, ist Zeit und eine tatkräftige Hilfe? Stunden- oder tageweise unterstütze ich Sie achtsam und professionell beim Aufräumen, Entrümpeln und Ordnen. Für weitere Informationen: www.silvana-jacob.ch, Tel. 079 795 81 53

Auch Ihre Website kam in die Jahre und müsste renoviert werden? Programmierung von individuellen Lösungen oder Benützung von Templates (i.A. WordPress). Speditiv und unkompliziert, faire Preise: www.it-kiosk.ch

Ich **verkaufe** den grossen **Bauernhausteil mit 3 Wohnungen** und das kleine **Häuschen** meiner Liegenschaft im Stockwerkeigentum für Eigenbedarf.
Ort: Hersberg BL, mit sehr guten Anbindungen.
Tel. 061 922 05 73, c.reisinger@gmx.ch

ENGEL & PARTNER
Immobilien- und Bauberatung

**Wir bewerten Ihre
Liegenschaft. Intelligent.**

Birchstrasse 185 Postfach 8050 Zürich
Telefon 044 312 76 80 Fax 044 312 76 81
engelpartner@bluewin.ch



FÜR BAUBIOLOGIE UND NACHHALTIGKEIT
pm architekten gmbh emmen
pius müller 041 262 17 44
www.pmachitekten.ch

casanostra 135
erscheint am
7. April 2016.

Insertionsschluss ist
der 11. März 2016.

**Architektur
Atelier**

Christoph Zihlmann | dipl. Arch. ETH SIA
Geibelstrasse 5 | 8037 Zürich
Tel. 044 440 73 73 | www.ateliercz.ch

Ulrich Schlegel
dipl. Arch. ETH SIA
Affolternstr. 120
8050 Zürich
Tel. 044 310 85 44
www.schlegelarchitekten.ch
planung@schlegelarchitekten.ch



Neubau
Umbau
Renovation



MARCO PESTONI
SCHÖNENTANNENWEID
3152 MAMISHAUS
TEL. 031 731 32 53

malhandwerk
May-Britt Meisser
7202 Says
**Naturfarben
& Verputze**
Innen & Aussen
Beratung
Gestaltung
Ausführung
079 440 86 74
www.malhandwerk.ch



Was kümmert mich 2030?

HANNES HEUBERGER, BERATER HAUSVEREIN SCHWEIZ

__Im Jahr 2030 werde ich 82 Jahre alt sein. Hoffentlich ein noch rüstiger Senior, der sich nicht mehr um irdische Sorgen zu kümmern braucht, sondern die verbleibenden Lebensjahre nur noch geniessen darf. Die Probleme der Gegenwart werden dann gelöst oder Sache meiner Kinder und Enkel sein, ganz nach dem St. Florians-Prinzip. Die Vernunft wird es schon richten und das Jahr 2030 ist ja noch eine halbe Ewigkeit weit weg...

Klare Worte am Klimagipfel

Doch wie lebenswert wird unsere Welt im Jahr 2030 sein? Der UN-Klimagipfel vom letzten Dezember in Paris hat uns gewarnt: Wenn es nicht gelingt, den Treibhausausstoss einzudämmen und die Erderwärmung bei +1,5°C zu stabilisieren, wird unsere Erde kollabieren. Der Bund hat reagiert und sich zum Ziel gesetzt, den Treibhausausstoss in der Schweiz bis im Jahr 2030 gegenüber dem Verbrauch im Jahr 1990 um 50 Prozent zu reduzieren. Das betrifft nun tatsächlich uns alle, denn: fast 50 Prozent des Treibhausausstosses geht auf Kosten unserer oftmals überalterten und schlecht isolierten Liegenschaften, die mit fossi-

len Brennstoffen beheizt werden. Rasches Handeln ist angebracht, wollen wir unseren Enkeln keine dürre Brache hinterlassen. Die Vogel-Strauss-Politik hilft da nicht weiter. Auch ich möchte mich im Jahr 2030 noch freuen dürfen an grünen Wiesen, gesunden Wäldern, grossen Gletschern. 2030, das ist ja bereits in 14 Jahren!

Selber aktiv werden

Sie besitzen eine Liegenschaft oder eine Wohnung, die viel Energie verbraucht. Sie möchten das ändern, aber wissen nicht so recht, was zu tun ist. Wir unterstützen Sie in Ihren Bemühungen. Im Tageskurs «Klimagerecht sanieren» zeigen Ihnen unsere erfahrenen Spezialisten, wo die Schwerpunkte einer umweltgerechten Sanierung liegen, was sinnvoll ist und was nicht – individuell, auf Ihre Liegenschaft bezogen. Informieren Sie sich unter www.hausverein.ch/kurse...

Text: Hannes J. Heuberger, Berater Hausverein Schweiz und Inhaber BauBeratungen hjh, www.hjh-biobau.ch

Wichtige Adressen



www.hausverein.ch



www.habitatdurable.ch

Was ist der Hausverein?

Der Hausverein Schweiz (HVS) wurde 1988 gegründet. Der HVS tritt für eine umweltfreundliche Bauweise, ein faires Verhältnis Vermieter – Mieter und den verantwortungsbewussten Umgang mit dem Boden ein. Der HVS umfasst mehr als 12 000 Mitglieder und ist in acht Sektionen organisiert.

Adressänderungen

Hausverein Schweiz
Bollwerk 35, 3001 Bern
Tel. 031 311 5055
kontakt@hausverein.ch
Sekretariat:
Mo–Fr 8.30–12.00
und Mo 13.30–16.30 Uhr
(keine Beratung)
Postkonto 30-36061-3

Beratung

Kurze telefonische und schriftliche Auskünfte in allen Fragen rund ums Haus sind im Mitgliederbeitrag inbegriffen. Persönliche Beratungen in den Sektionen nach telefonischer Absprache.

Adressen und Telefonnummern zur Beratung: Seite 13.

Sektionen

BE, SO, AG, VS, FR
Hausverein Mittelland
Postfach 6507, 3001 Bern
mittelland@hausverein.ch
Tel. 031 311 5055
Mo–Fr 8.30–12.00
und Mo 13.30–16.30 Uhr
BL, BS
Hausverein Nordwestschweiz
Malzgasse 28, 4052 Basel
Tel. 061 271 31 06, Fax 061 271 39 19
nordwestschweiz@hausverein.ch

OW, NW, UR, LU, ZG, SZ
Hausverein Zentralschweiz
Brüggli-gasse 2, 6004 Luzern
Tel. 041 422 03 33
zentralschweiz@hausverein.ch

AI, AR, FL, GL, GR, SG, SH, TG
Hausverein Ostschweiz
Dorfstrasse 11, 9423 Altenrhein
Tel. 071 220 71 44
ostschweiz@hausverein.ch
Mo–Fr 8.30–12.00
und Mo 13.30–16.30 Uhr

GR
Hausverein Ostschweiz, Regionalgruppe Graubünden
Quaderstrasse 5, 7002 Chur
Tel. 081 257 06 28, Fax 081 257 06 29
Mo–Fr 9–11 und 14–17 Uhr

TI
«Ass. prop. di case» Casa Nostra
Velti Aldo, architetto
Via Lavizzari 6, 6500 Bellinzona
Tel. 091 825 57 71

ZH
Hausverein Zürich
8000 Zürich
Tel. 044 586 76 96 (Telefonbeantworter)
zuerich@hausverein.ch

NE
HabitatDurable Neuchâtel
Case postale 485, 2002 Neuchâtel
neuchatel@habitatdurable.ch

FR, VS, VD, JU, JU-BE, GE
HabitatDurable Suisse romande
Case postale 832, 1001 Lausanne
suisseromande@habitatdurable.ch



Foto: Benoît Remyey, ville de Lausanne

NÄCHSTES THEMA

Grüne Dächer

In den Städten und Dörfern der Schweiz finden sich hektarweise kahle, vergessene Flachdächer mit erstaunlichem ökologischem Potenzial. Wie aus einer versiegelten Fläche ein Paradies für Pflanzen und Tiere wird, und welche Vorteile ein grünes Dach für das Haus und seine Bewohnerinnen und Bewohner hat, das erfahren Sie in unserer April-Ausgabe.

Begrünte Dächer gesucht

Haben Sie ein begrüntes Dach und sind bereit, Ihre Erfahrungen weiterzugeben? Wir freuen uns über einen kurzen Beschrieb mit Standortangabe und – wenn vorhanden – einigen Fotos von vor und nach der Begrünung.

casanostra@hausverein.ch oder 031 312 00 22

AZB

P.P. / Journal
CH-3001 Bern

DIE POST

Mitgliedschaft und Abonnement casanostra

- ___ **Mitgliedschaft für EigentümerInnen/Eigentümergeinschaft/Genossenschaft**
 - ___ 1 bis 3 Wohneinheiten Fr. 70.–
 - ___ 4 bis 6 Wohneinheiten Fr. 90.–
 - ___ 7 bis 19 Wohneinheiten Fr. 120.–
 - ___ 20 und mehr Wohneinheiten Fr. 200.–
- ___ **Mitgliedschaft für Kaufinteressierte, künftige EigentümerInnen, BauherrInnen** Fr. 70.–
- ___ **Gönnerinnen und Gönner** ab Fr. 350.–
- ___ **Abonnement casanostra mit fünf Ausgaben pro Jahr** Fr. 25.–
(für Mitglieder im Jahresbeitrag inbegriffen)

Name _____

Adresse _____

Kanton _____

E-Mail _____

Datum und Unterschrift _____

Einsenden an: Hausverein Schweiz, Postfach, 3001 Bern,
Telefon 031 311 50 55, kontakt@hausverein.ch